

IMV
IMMOBILIEN MANAGEMENT

LAGEBERICHT

IMV IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

GESCHÄFTSJAHR 2025



1) Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2025 führte zu einem EBIT (Earnings before Interest and Tax) iHv TEUR 1.157 (2024: TEUR 708). Das Ergebnis vor Steuern betrug TEUR 1.125 (2024: TEUR 667); unter Berücksichtigung der Körperschaftsteuerbelastung führt dies zu einem laufenden Gewinn nach Steuern von TEUR 890 (2024: TEUR 583).

Per 01.01.2025 wurde das Schwesterunternehmen Aurum Immobilien Management GmbH mit der IMV fusioniert, ein Unternehmen, das auf die Verwaltung von revitalisierten Zinshäusern spezialisieret war.

Die Eigenkapitalquote des Unternehmens zum 31.12.2025 beträgt 24,29 % (zum 31.12.2024: 17,44 %), die Anlagendeckung unter Berücksichtigung des langfristigen Fremdkapitals zum 31.12.2025 beträgt 53,25 % (zum 31.12.2024 46,91 %). Das Nettoumlaufvermögen zum 31.12.2025 beträgt TEUR -1.435 (zum 31.12.2024 TEUR -1.980).

Die Nettoverschuldung beträgt zum Bilanzstichtag 2025 369 TEUR (2024: TEUR 529). Der Nettoverschuldungsgrad liegt bei 25,23 % (2024: 51,98 %). Die Kundenforderungen reduzierten sich zum Stichtag um TEUR 7 (2024 erhöhten sich die Kundenforderungen gegenüber dem Bilanzstichtag 2023 um TEUR 71).

Die Rentabilitätszahlen haben sich wie folgt entwickelt:

	2025	*2024*
Eigenkapitalrentabilität:	*73,01 %*	*65,85 %*
Gesamtkapitalrentabilität:	*19,97 %*	*11,65 %*

2. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Revitalisierung des Headquarters in 1040 Wien, Paulanerasse 15, wird im Jahr 2026 abgeschlossen werden. Diese Arbeiten stellen einen wesentlichen Teil der Investitionen dar, die im laufenden Jahr getätigt werden, um die gesamte Firmengruppe nachhaltig zu stärken und zukunftsfit zu machen. Dazu werden Zug um Zug die restlichen Flächen des gegenständlichen Bürostandortes angemietet, womit die IMV zum Generalmieter wird. Die Sanierung erfolgt zukunftsorientiert, und der Standort wird in Zukunft von der gesamten Unternehmensgruppe genutzt werden.



Ein weiterer wesentlicher Investitionspunkt in Hinblick auf die kommenden Jahre, ist die Zusammenführung und das Update der IT-Programme, insbesondere Igel und Igel-AMT, wobei die Synergien und Erfahrungen der unterschiedlichsten Firmen in der Unternehmensgruppe genutzt werden, um daraus ein „Best of" zu generieren. Dies wird nachhaltig einen enormen Mehrwert und die Basis für zukünftige Weiterentwicklungen im IT- und KI-Bereich mit sich bringen.

Die IMV Immobilien Management GmbH („IMV") unterhält drei Tochtergesellschaften:

- *Aurel Immobilien Management GmbH in Wien: Hier ist die rückwirkende Verschmelzung per 01.01.2026 in die IMV am Laufen*
- *DIM Hausverwaltung GmbH in Klagenfurt*
- *IMV Deutschland GmbH in München.*

Das Unternehmen IMV Immobilien Management GmbH verwaltet im Jahr 2026 eine Fläche von ca. 2,590.000 m² (ohne Garagen – und Lagerflächen).

Der Verwaltungsbestand der IMV-Gruppe beträgt Im Jahr 2026 unter Berücksichtigung der Garagen -und Lagerflächen ca. 4 Mio. m², was in etwa dem Vorjahrsniveau entspricht.

Für 2026 wird ein Gewinn nach Steuern von rund TEUR 1.134 erwartet, was einer Steigerung von rund 27% entspricht. Die Lage der IMV Immobilien Management GmbH ist somit als stabil und sehr gut zu bezeichnen.

Die Mitarbeiterbindung, welche zunehmend schwieriger wird, hat mehr denn je eine zentrale Bedeutung in der Unternehmensstrategie und wird beispielsweise durch die Übernahme von Ausbildungskosten, interne und externe Weiterbildungen, Aufstiegsmöglichkeiten (Beförderung) und Angebote von Benefits forciert.

3. Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten

Die IMV Immobilien Management GmbH ist im Rahmen Ihrer Aktivitäten, sowohl Kunden- als auch lieferantenseitig (zB. IT-Lieferanten), naturgemäß Risiken ausgesetzt, die einerseits mit dem unternehmerischen Handeln und andererseits mit der konjunkturellen Entwicklung der Märkte verbunden sind, wobei Letztere allgemein betrachtet keinen allzu großen Einfluss auf das Geschäftsfelder einer Hausverwaltung nimmt.



IMV
IMMOBILIEN MANAGEMENT

Um das Risiko von konjunkturellen Entwicklungen dennoch zu reduzieren und auch keine entscheidenden Abhängigkeiten zu einzelnen Auftraggebern zu haben, achtet die IMV Immobilien Management GmbH darauf ein ausgewogenes und diversifiziertes Portfolio zu verwalten, welches im Besitz von verschiedenen Eigentümern ist.

Das Unternehmen verwaltet Immobilien in sämtlichen Asset Klassen (Büro, Logistik, Hotel, Handel, Shopping-Center, Fachmarktzentren, Zinshäuser, Wohnungseigentumsgemeinschaften, Vorsorgewohnungen, etc.). Es ist somit gewährleistet, dass im Fall von Liegenschaftsveräußerungen oder Kündigungen von Mandaten dennoch ein stabiles Geschäft bestehen bleibt.

Mit vielen Auftraggebern hat die Gesellschaft über Jahre hinweg eine sehr gute Zusammenarbeit und Kooperation aufgebaut.

3.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement der Gesellschaft verfolgt das Ziel, Risiken frühzeitig zu erkennen und daraus geeignete Maßnahmen zu treffen, sodass die Zielabweichungen auf ein Minimum beschränkt werden können.

3.2 Zinsänderungsrisiko

Die IMV Immobilen Management GmbH unterliegt keinen Zinssatzänderungsrisiken. Der einzig offene Bankkredit liegt zum Bilanzstichtag 2025 bei 0,49 Mio. EUR und wurden mit Fixzinssatz abgesichert.

3.3 Währungsrisiko

Die Gesellschaft unterliegt – auf Grund fehlender Fremdwährungen – keinem Währungsrisiko.

3.4 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken infolge von Schwankungen im Cashflow sind nicht gegeben. Der Cashflow ist ein integrierter Bestandteil des Berichtssystems. Dies ermöglicht die rechtzeitige Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen.



IMV
IMMOBILIEN MANAGEMENT

Ergebnis Operativer Cashflow:
Für den Zeitraum 01.01.-31.12.2025: TEUR 1.282,
Vergleichszahl Vorjahr (01.01.-31.12.24): TEUR 1.127

3.5 Forderungsausfallsrisiko

Risiken aus Forderungsausfällen wird mittels laufender Überprüfung der offenen Forderungen und einem extensiven Forderungsmanagement entgegengetreten.

4. Sonstige Informationen

Auch im Geschäftsjahr 2026 werden keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsbereiche unterhalten. Des Weiteren werden auch keine Finanzinstrumente, die nicht unmittelbar zu Absicherungszwecken dienen, verwendet, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wesentlich beeinflussen würden.

Zur Muttergesellschaft, der GIM-Beteiligungsholding GmbH, bestehen keine Gewinnabführungs-, Cash-Pooling-, Management-, Kostenübernahme-, oder sonstigen Verträge, die die Geschäftsführung, Ertrags- bzw. Liquiditätslage der Gesellschaft nachteilig beeinflussen könnten.

Wien, 07.09.2026

Geschäftsführer: *Ing. W. Macho* *F. Hörmann MSc* *Mag.(FH) M. Woratschek*